

令和 7 年 3 月 2 5 日

市政記者クラブ 様

住宅都市局都市計画部都市計画課
(担当：森本、井上 TEL972-2711)

土地利用計画の見直しに係る用途地域等の都市計画変更について

本市では、駅を中心とした歩いて暮らせる「集約連携型都市構造」の実現に向け、土地利用計画（用途地域等により土地の使い方や建物の建て方のルールを定めるもの）の見直しを進めてまいりましたが、この度、下記の土地利用計画の見直し方針に基づき用途地域等の都市計画を変更（令和 7 年 3 月 2 5 日（火）告示）しましたので、お知らせします。

記

1 土地利用計画の見直し方針及び変更した都市計画

土地利用計画の見直し方針	変更面積	変更した都市計画
①地域拠点における都市機能の誘導	約 406ha	特定用途誘導地区
②低未利用の基盤未整備地区等におけるゆとりの維持・創出	約 472ha	用途地域、特別用途地区（特別低層住居専用地区の追加）
③土地利用変化への対応	約 69ha	用途地域、特別用途地区、高度地区
④都市基盤整備等への対応	約 16ha	区域区分、用途地域、特別用途地区、高度地区、防火地域及び準防火地域、風致地区、緑化地域

※見直し方針の概要は次頁を、変更内容等の詳細は市公式ウェブサイトをご覧ください。

2 閲覧場所

- ・名古屋市住宅都市局都市計画課（西庁舎 4 階）
- ・市公式ウェブサイト

(<https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000169233.html>)



(次頁あり)

(参考) 土地利用計画の見直し方針の概要

(1) 4つの見直し方針

① 地域拠点における都市機能の誘導

地域拠点において、下記の誘導施設を誘導するため、特定用途誘導地区の指定により、一定の要件を満たす建築物に対して容積率を割増しします。

《対象区域》地域拠点(鉄道駅400m圏域)のうち、商業系用途地域・容積率400%以上の区域を基本

《要件》一定規模以上の誘導施設の導入、建築面積200㎡以上

《割増容積率》誘導施設の床面積/敷地面積×100(%)
(上限:容積率/50+50(%))

例
誘導施設を導入した場合
→ 容積率を割増し



誘導施設(地域の拠点施設等)

- 文化・スポーツ交流施設
- 国際・産業交流施設
- 子育て・高齢者交流施設
- 拠点的な医療施設
- 拠点的な行政サービス施設
- まちの魅力や利便性の向上に資する施設

② 低未利用の基盤未整備地区等におけるゆとりの維持・創出

低未利用の基盤未整備地区等において、敷地の細分化抑制と集約化促進を図るため、特別用途地区の指定等により、一定の要件を満たす住宅に対して建蔽率と容積率を緩和します。

《対象区域》第一種低層住居専用地域(建蔽率30%・容積率50%)の区域を基本

《要件》敷地面積300㎡以上の戸建て住宅(二世帯住宅を含む)

《緩和内容》建蔽率30%・容積率50%を建蔽率40%・容積率60%に緩和

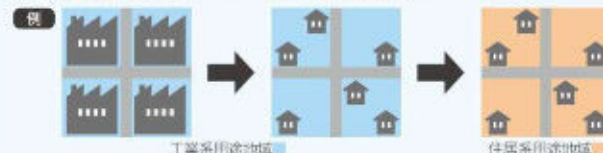
例
敷地面積を300㎡以上とする場合 → 建蔽率40%・容積率60%に緩和



③ 土地利用変化への対応

用途地域等の指定と土地利用がかい離している区域において、土地利用の変化に応じて適切な用途地域等へ変更します。

例



工業系用途地域 → 工業系から住居系へ土地利用変化 → 住居系用途地域へ変更



郊外市街地の商業系用途地域 → 商業系から住居系へ土地利用変化 → 住居系用途地域へ変更

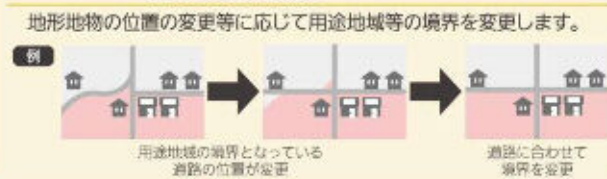
④ 都市基盤整備等への対応

都市計画道路及び都市計画公園の整備進捗に応じて適切な用途地域等へ変更します。

例



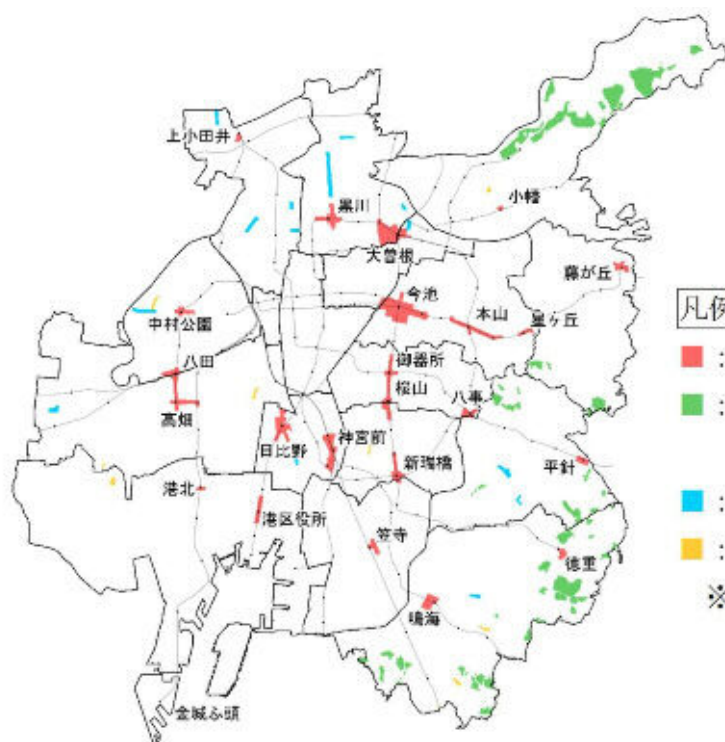
都市計画道路の整備が完了 → 沿道の用途地域を変更



地形地物の位置の変更等に応じて用途地域等の境界を変更します。
用途地域の境界となっている道路の位置が変更 → 道路に合わせて境界を変更

※方針②の特別用途地区は『特別低層住居専用地区』となります。

(2) 対象区域位置図



凡例

■：方針① 地域拠点における都市機能の誘導

■：方針② 低未利用の基盤未整備地区等におけるゆとりの維持・創出

■：方針③ 土地利用変化への対応

■：方針④ 都市基盤整備等への対応

※用途地域等の境界となっている地形地物の位置の変更等への対応については、区域が微細なため、表記を省略しています。